



**COMMUNE DE PAYERNE
MUNICIPALITE**

**Préavis n° 22/2011
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Objet : Ventes et achats de terrains industriels « En Champ Aubert et
Vuaz Vauchy »**

Au Conseil communal
de et à
1530 Payerne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Depuis quelques années déjà, la Municipalité essaie d'acquérir des terrains à bâtir, d'une part à affectation mixte au centre-ville (En Guillermaux Pa RF n° 616 et à la rue des Deux Tours Pa RF n° 18) et, d'autre part, pour de l'habitation à La Coulaz (préavis n° 3/2011, Pa RF n°s 2941 – 2942 – 2943 – 2949), ceci principalement dans le but de pouvoir maîtriser au mieux son développement tout en ayant la possibilité de pouvoir choisir l'acquéreur, le type de construction ou la nature de l'entreprise qui viendrait s'établir sur la parcelle désirée.

Cette manière de procéder permet aussi à la Municipalité de pouvoir offrir une riche palette de terrains à bâtir aux différents intéressés.

2. Objectif du préavis

La Municipalité avait été approchée il y a 5 ans par Fenaco Société Coopérative car cette dernière se trouvait déjà à l'étroit dans son magasin sis à la rue de la Grosse Pierre. La Municipalité lui avait alors proposé différents terrains sis en zone industrielle (Boverie, Champ Aubert, route de Neuchâtel, etc.).

Fenaco Société Coopérative a ensuite effectué diverses études dont, notamment, aussi la transformation de son site actuel à la Grosse Pierre.

Finally in autumn 2010, this active company in agro-food products announced to the Municipality that it would like to acquire a communal parcel of 10'000 to 12'000 m² in Champ Aubert in order to be able to build a new commercial complex with shop and station-service.

On 5 December 2011, the Municipality signed a conditional purchase agreement allowing it to sell a surface of 12'271 m² at a price of Fr. 150.-/m² and to receive the sum of Fr. 1'840'650.-, in principle from here on 28 February 2013.

Aware of the fact that with the arrival of stores such as Lidl and Landi, the zone of Champ Aubert, which is in continuity with the sports zone planned, would transform into a commercial rather than industrial zone and knowing also that the sale of the land to Fenaco Société Coopérative would allow financing of new acquisitions of land, the Municipality has, since 2010, taken actions in order to be able to acquire the 3 parcels in private hands located in Champ Aubert.

After many meetings, the Municipality has been able to finalise these purchases in different forms.

3. Vente des parcelles RF n°s 3468 et 3467 partielle à Fenaco Société Coopérative

Finally these are the surfaces which should be sold from here on 28 February 2013 :

Situation : zone industrielle en Champ Aubert

- Pa RF n° 3468	7'579 m ²
- Pa RF n° 3467 partielle (7'907 m ² , dont 4'692 m ² à détacher)	4'692 m ²
Total de la future parcelle RF n° 3468 à acquérir par Fenaco Société Coopérative	<u>12'271 m²</u>

Prix de vente : Fr 150.-/m² équipé

Coût de vente total à Fenaco Société Coopérative : Fr. 1'840'650.-

The remainder of the parcel RF n° 3467 of 3'215 m² which will remain the property of the commune could be sold together with the remainder of the parcel RF n° 3466 of 2'034 m² belonging to the Société Lidl. The Municipality will thus be able to propose a global surface of 5'249 m², this in agreement with Lidl.

La Municipalité a en effet eu des contacts en parallèle avec Lidl et Fenaco Société Coopérative dans le but de trouver des synergies et de pouvoir aménager un seul accès aux deux commerces qui seront bâtis. Des discussions constructives ont aussi été menées pour que les parkings des commerces puissent être utilisés à terme, lors de manifestations importantes organisées dans l'enceinte de la future zone sportive.

4. Achat de la parcelle RF n° 3470 à Mmes Déborah, Tamara et Gipsy Reymond par échange avec les parcelles RF n° 4158 et 4449 de Holcim Granulats et Bétons SA

Cette parcelle exploitée par une famille de forains a suscité de nombreuses séances, notamment sur le type d'activités et les divers matériaux ou véhicules entreposés.

Ne désirant plus construire de halle sur le terrain qu'elle avait pu acquérir d'un propriétaire privé, la famille Reymond s'est toujours déclarée d'accord d'échanger ce terrain avec la Commune de Payerne et ceci avec un autre terrain industriel sis sur le territoire de la commune, à condition que celui-ci soit fondé avec de la grave.

Lorsque la société Holcim Granulats et Bétons SA a cessé son activité de centrale à béton en 2010 en Vuaz Vauchy, la Municipalité s'est alors approchée de celle-ci en vue d'acquérir les terrains fondés pour les échanger avec la famille Reymond. Cette dernière a décidé d'échanger une surface de 6'006 m² contre une surface aménagée de 4'831 m² sise en Vuaz Vauchy.

Cet état de fait engendre donc les achats et l'échange suivants :

achat par la Commune de Payerne à Holcim Granulats et Bétons SA

- de la parcelle RF n° 4158 – 1'286 m ² à Fr.115.-/m ²	Fr.	147'890.-
- de la parcelle RF n° 4449 – 3'545 m ² à Fr.115.-/m ²	Fr.	<u>407'675.-</u>

Coût total à charge de la Commune de Payerne pour

4'831 m² de terrain affecté en zone industrielle et équipé **Fr. 555'565.-**

Il est à noter que les 2 parcelles de Holcim Granulats et Bétons SA sont achetées en l'état, sans la centrale à béton qui doit encore être démontée par Holcim.

En échange de cette surface totale de 4'831 m² sise en zone industrielle Vuaz Vauchy, la commune pourra ensuite acquérir de Mmes Déborah, Gipsy et Tamara Reymond la parcelle RF n° 3470 sise en Champ Aubert de 6'006 m² sans soulte compensatoire supplémentaire, au vu de la surface bétonnée de la parcelle Holcim Granulats et Bétons SA.

5. Achat de la parcelle RF n° 3469 propriété de Mme Sandrine Jeanneret

C'est en 2010 que cette propriétaire, qui exerce également une activité dans le domaine des manèges forains, s'est approchée de la Municipalité pour vendre ce terrain industriel sis en Champ Aubert et dont elle n'a plus l'utilité.

La Municipalité a finalement trouvé l'accord de vente suivant :

zone industrielle de Champ Aubert

Pa RF n° 3469 de 4'000 m² au prix de Fr. 142.-/m²

Fr. 568'000.-

6. Achat de la parcelle RF n° 3503 propriété de M. Pierre Maillard

Cette parcelle de 2'003 m² sise en zone industrielle Champ Aubert, sur laquelle est construite une halle-dépôt métallique de 300 m² avec une place extérieure bétonnée sécurisée, a été mise en vente fin 2010 par son propriétaire par voie de presse.

La Municipalité avait alors pris contact avec ce dernier en vue de l'acquisition de cette parcelle.

Une entreprise de génie civil loue actuellement cette halle par le biais d'un bail à loyer de Fr. 2'700.-/mois. La résiliation de ce bail est de 3 mois.

L'achat de la parcelle RF n° 3503 de 2'003 m² et de la halle construite en 2001 a été négociée par la Municipalité à Fr. 550'000.-.

En cas d'intérêt pour la vente future de cette parcelle, la Municipalité aura tout loisir de résilier le bail, voire de démonter la halle métallique pour la revendre ou pour l'utiliser pour ses propres besoins.

7. Travaux d'équipement nécessaires à la zone industrielle Champ Aubert

Pour pouvoir exploiter les parcelles de cette zone industrielle, il y a encore lieu de terminer les travaux d'équipement de cette zone qui avait été entamés dans le cadre d'un crédit d'équipement de la zone la Palaz – Champ Aubert. Ce crédit a été utilisé depuis longtemps, ce qui nécessite aujourd'hui l'obtention d'un crédit pour les travaux suivants :

- Travaux d'assainissement (récolte des eaux des routes)	Fr.	46'000.–
- Travaux de pose de revêtement bitumineux	Fr.	215'000.–
- Eclairage public y compris travaux de génie civil	Fr.	36'300.–
- Frais d'études d'ingénieur-géomètre et de suivi de chantier	Fr.	30'000.–
- Divers et imprévus, marquages, signalisation	Fr.	24'700.–
- TVA 8 %	Fr.	<u>28'000.–</u>
Total coût TTC devisé par un bureau d'ingénieurs de la place	Fr.	<u><u>380'000.–</u></u>

Ce montant sera bien entendu engagé dès que la Municipalité aura pu conclure une vente définitive d'au moins une parcelle communale sise en Champ Aubert.

8. Potentiel de vente des parcelles sises en Champ Aubert

Outre la parcelle qui sera vendue à Fenaco Société Coopérative, la Municipalité a déjà pu établir des contacts avec d'autres entreprises.

Cette zone industrielle sise à proximité de la route de contournement est très attractive, notamment pour des activités commerciales. La Municipalité a fixé le prix de vente de ces terrains au prix minimum de Fr. 150.–/m² équipé.

Une fois qu'elle aura pu acquérir ces différentes parcelles, le potentiel de vente sera le suivant en prenant en compte un prix de Fr. 150.-/m² :

- Solde parcelle RF n° 3467	3'215 m ²
- Parcelle communale existante RF n° 3465	1'513 m ²
- Parcelle RF n° 3470 (Reymond)	6'006 m ²
- Parcelle RF n° 3469 (Jeanneret)	4'000 m ²
- Parcelle RF n° 3503 (Maillard – sans halle)	<u>2'003 m²</u>
Total	<u>16'737 m²</u>

Potentiel de vente 16'737 m² x Fr. 150.-/m² Fr. 2'510'550.-

9. Bilan financier de l'opération Champ Aubert / Vuaz Vauchy

- Vente à Fenaco Société Coopérative de la Pa RF n° 3468 de 12'271 m ² à Fr. 150.-/m ²	Fr.	1'840'650.-
- Achat parcelles RF n°s 4158 + 4449 à Holcim Granulats et Bétons SA – Vuaz Vauchy	- Fr.	555'565.-
- Achat parcelle RF n° 3469 à Mme Sandrine Jeanneret	- Fr.	568'000.-
- Achat parcelle RF n° 3503 à M. Pierre Maillard	- Fr.	550'000.-
- Travaux d'équipements à réaliser en Champ Aubert	- Fr.	380'000.-
- Potentiel de vente des parcelles sises en Champ Aubert Pa RF n°s 3467 / 3465 / 3470 / 3469 / 3503 soit 16'737 m ² au prix de Fr. 150.-/m ²	Fr.	2'510'550.-
- Intérêts intercalaires estimés sur les achats réalisés en Champ Aubert Pa RF n°s 3470 / 3469 / 3503 Hypothèse 5 ans à 3% de 1'675'000.-	- Fr.	250'000.-
- Frais de notaire et géomètre estimés	- <u>Fr.</u>	<u>25'000.-</u>
Bilan de l'opération – bénéfice arrondi	<u>Fr.</u>	<u>2'022'000.-</u>

Ce montant positif permettra d'acquérir, dans le futur, de nouvelles parcelles stratégiques. Le bénéfice de cette opération immobilière sera versé au compte fonds de réserve n° 9.282.2000 « investissements divers ».

10. Financement

Les parcelles à acquérir par l'emprunt sont :

- Pa RF n ^{os} 4158 et 4449 de 4'831 m ² en échange de la Pa RF n° 3470 de 6'006 m ²	Fr.	555'565.–
- Pa RF n° 3469 de 4'000 m ²	Fr.	568'000.–
- Pa RF n° 3503 de 2'003 m ² avec halle-dépôt	Fr.	<u>550'000.–</u>
Total du coût d'acquisition des parcelles	Fr.	1'673'565.–

dont il y a lieu de rajouter :

- les intérêts intercalaires estimés sur une durée de 5 ans à 3%	Fr.	250'000.–
- frais de notaire et de géomètre estimés à	Fr.	<u>25'000.–</u>

Emprunt nécessaire arrondi **Fr. 1'950'000.–**

Pour le financement de ce montant de Fr. 1'950'000.– il est prévu de recourir à l'emprunt autorisé dans le cadre du plafond d'endettement (préavis n° 19/2011).

En prenant la totalité du montant à financer dans le cadre du préavis, le total des emprunts de la Commune de Payerne ainsi que les engagements non utilisés et les amortissements effectués se situeraient aux environs de Fr. 59'628'730.–

11. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur la Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

vu le préavis n° 22/2011 de la Municipalité du 14 décembre 2011 ;

ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

- Article 1** : d'autoriser la Municipalité à vendre une surface de 12'271 m² sise en zone industrielle en Champ Aubert (Pa RF n^{os} 3468 et 3467 partielle) à Fenaco Société Coopérative au prix de Fr. 150.-/m² pour un montant total de Fr. 1'840'650.- sur la base du pacte d'emption conditionnel ;
- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à acquérir de Holcim Granulats et Bétons SA, les parcelles RF n^{os} 4158 et 4449 (Vuaz Vauchy) d'une surface totale de 4'831 m² au prix de Fr. 115.-/m² équipé, soit un montant de Fr. 555'565.-, puis d'échanger les parcelles RF n^{os} 4158 et 4449 sans soulte compensatoire supplémentaire avec la parcelle RF n° 3470 de 6'006 m² en Champ Aubert, propriété de Mmes Déborah, Tamara et Gipsy Reymond ;
- Article 3** : d'autoriser la Municipalité à acquérir la Pa RF n° 3469 (En Champ Aubert, propriété de Mme Sandrine Jeanneret) de 4'000 m² au prix de Fr. 142.-/m², soit pour un montant total de Fr. 568'000.- ;
- Article 4** : d'autoriser la Municipalité à acquérir la Pa RF n° 3503 (En Champ Aubert, propriété de M. Pierre Maillard) d'une surface de 2'003 m² avec une halle dépôt et une place sécurisée en bitume pour le prix de Fr. 550'000.- ;
- Article 5** : d'autoriser la Municipalité, une fois les différents échanges et acquisitions réalisés, à vendre les parcelles industrielles en Champ Aubert (Pa RF n° 3467 solde – Pa RF n° 3465 – Pa RF n° 3470 – Pa RF n° 3469 – Pa RF n° 3503) selon un nouveau parcellaire à adapter aux besoins des futurs acquéreurs, au prix minimum de Fr. 150.-/m² équipé ;

- Article 6** : d'autoriser la Municipalité, dès qu'une parcelle sise en Champ Aubert est vendue, à entreprendre le solde des travaux d'équipements pour un montant total de Fr. 380'000.– TTC. Ce montant sera financé par la vente de la 1^{ère} parcelle (minimum 2'500 m² de surface) ;
- Article 7** : d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement pour financer le montant global de Fr. 1'950'000.– y compris les intérêts intercalaires et frais estimés à Fr. 275'000.– ;
- Article 8** : d'autoriser la Municipalité à verser le bénéfice de cette opération immobilière au compte fonds de réserve n° 9.282.2000 « investissements divers ».

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 14 décembre 2011.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

(LS)

C. Luisier Brodard

S. Wicht

- Annexes** : - plan de situation parcelle 3503 – Champ Aubert
- plan parcellaire Champ Aubert
- plan parcellaire Vuaz Vauchy

- Municipaux responsables** : Mme Christelle Luisier Brodard, Syndique
M. Christian Friedli, Urbanisme & travaux
M. André Jomini, Infrastructures